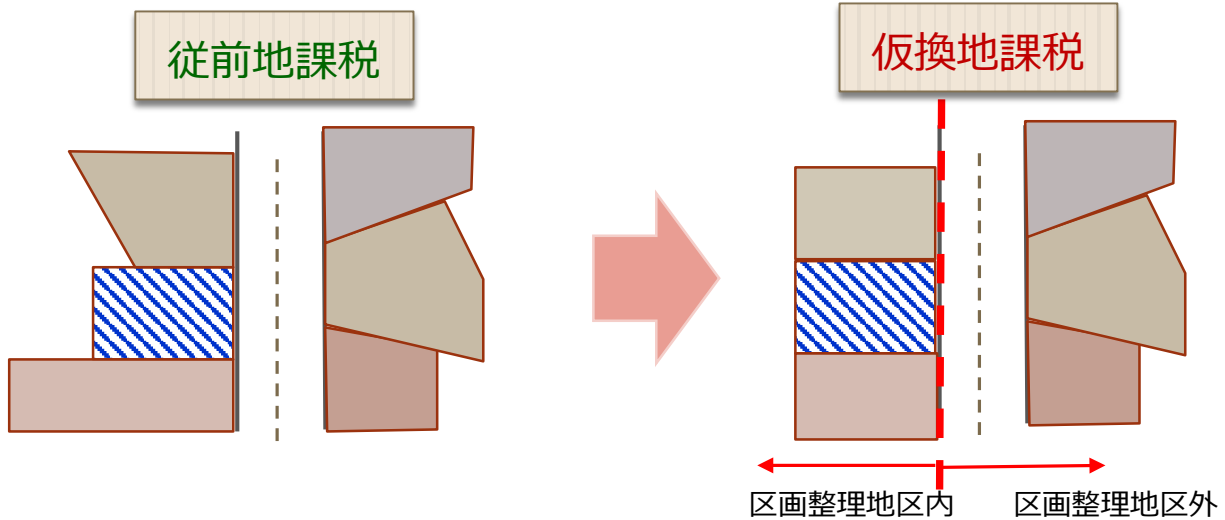


コトブキ評価情報

第3号 (2015/12/4)

発行：株式会社 寿資産評価 愛知県刈谷市寿町四丁目 303 番地カメリオンビル 1st2F-2
 Tel. 0566-45-6118 Fax. 0566-45-6119 URL. <http://www.kotobuki-pro.co.jp>

タイトル	カテゴリー
従前地課税路線価と仮換地課税路線価の格差理由について	固定資産評価



土地区画整理地区の境界にある土地区画整理地区内の土地に関して、前面道路の現況が変わらないのに仮換地課税に移行することにより、路線価が上昇する理由を説明して欲しいとのご依頼がありました。このようなケースは割と多いと思われます。納税者に対する説明方法をまとめました。

図のように、土地区画整理地区内に位置しているが前面道路は土地区画整理地区外の土地は、前面道路の現況に変化が無いのに仮換地課税に移行すると路線価が急に上昇することになり、納税者から説明を求められることがあります。特に現地換地（※）の場合は、土地の位置も変化が無いいため納得し辛いところです。

土地区画整理地区内の従前地課税路線価は、区画整理事業が施行中で現況が流動的であり、現地が確認できない地域に存することから評価の安全性を考慮して低目の路線価が付いています。市町村によっては所要の補正で従前地補正を行っている場合もあります。

- しかし、区画整理事業が行われたことにより、
- ①道路や公園、下水道などの整備により土地の利用効率が良くなる。
 - ②街が新しくなり、区域外からの転入が増える。

- ③特に最近では住宅地の二極化が進み、区画整理済の住宅地は需要が強く、取引価格が高い。
- ④土地の形状が整形に近くなることから、効率的な宅地分譲が容易になる。
- ⑤店舗等の出店が増え、利便性が高まる。等、地域としての価格水準が上昇することになります。

従って、土地区画整理地区の境界にあり前面道路の現況に変化が無くても、換地後課税路線価は上昇することになります。

また、土地区画整理事業の換地計画に当たっては、位置・面積とも変わらない換地を定めたとしても、公共施設が整備改善され、土地利用価値が増加することを理由に、その増加分についての減歩や清算金を負担してもらうことが一般的です。このことから、土地区画整理事業を行うと前面道路の現況に変化が無くとも土地の価値（路線価）が上昇する理由を説明できます。

※現地換地（現位置換地、原位置換地）

換地設計において、換地の位置を整理前の宅地とほぼ等しい位置に定めることをいう。

以上